

# GEMEINDE JTTLINGEN

LANDKREIS HEILBRONN

## **BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUS- UND FREIZEITGEBIET » AM HAMMBERG «**

### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I.N.H.A.L.T.S.V.E.R.Z.E.I.C.H.N.I.S

- Anlage 1 - Schriftliche Festsetzungen
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3 - Satzung
- Anlage 4 - Bebauungsplan M 1:500

## TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG i. V. m. BauNVO vom 15.09.1977):

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)

(entsprechend den Eintragungen im Plan)

S01 - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

S02 - Reitanlage (§ 10 BauNVO)

S03 - Fischteichanlage (§ 10 BauNVO)

Im Sondergebiet S01 - Gartenhausgebiet sind Gartenhäuser zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind (ohne Feuerstätte; - Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung im S01:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO)

Eingeschossig

Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 m<sup>2</sup> umbautem Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse.

Sonstige Nutzung im S02 und S03 siehe Planeintrag

#### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen  
( § 9 ( 1 ) Nr. 2 BBauG )

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in der unüberbaubaren Fläche nicht zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

( § 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG. § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LB0 )

siehe Planeintrag

1.6 Mindestgrundstücksgröße im S01

( § 9 ( 1 ) Nr. 3 BBauG )

Als Mindestgröße im S0-Gartenhausgebiet werden 800 m<sup>2</sup> pro Gartengrundstück festgesetzt.

Ausnahmsweise ist die Errichtung von Gartenhäusern auf kleineren Grundstücken zulässig, sofern die Grenzabstände der LB0 eingehalten werden können und die Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße bei der Planaufstellung ( Satzungsbeschluß ) bereits bestand.

1.7 Pflanzzwang (PZ) und Pflanzbindung - (PB)

( § 9 ( 1 ) Nr. 25 a + b BBauG )

a) Pflanzzwang - (PZ):

Die Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen einzuzüchten.

b) Pflanzbindung - (PB):

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.

1.8 Leitungsrecht - LR

( § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG )

Auf den mit Leitungsrecht (LR) belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrmöglichkeit der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.

2.5 Einfriedigungen  
( § 73 ( 1 ) Nr. LB0 )

Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchbepflanzung und eingepflanzte, höchstens 1.50 m hohe Draht- oder Lattenzäune. Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metall-, Beton- oder Holzpfosten zu verwenden.

Abstand zur öffentlichen Weggrenze mind. 0.80 m, sofern im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen sind.

2.6 Gebäudehöhe im SO 1  
( § 73 ( 1 ) Nr. 7 LB0 )

Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen und von der Bau-rechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ( Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut ) ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2.5 m zulässig.

2.7 Stellplätze im SO 1  
( § 73 ( 1 ) 5 LB0 und § 12 ( 2 und 6 ) BauNVG )

Im SO 1 - Gartenhausgebiet sind pro Grundstück zwei Stellplätze auf den Privatgrundstücken herzustellen. Eine Überdachung ist nicht zulässig. Die Stellplätze sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

Das Abstellen von Wohnwagen ist nicht zulässig.

2.8 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen  
( § 73 ( 1 ) Nr. 2 LB0 i.V. mit § 4 Abs. 3 LB0 )

Für bauliche Anlagen in der 30 m - Schutzzone des Waldes sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und mit der Forstbehörde abzustimmen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):

2.1 Dachform, Dachneigung  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach, 20 ° - 30 °

2.2 Dachdeckung  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Bedachungsmaterialien.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Zumindest teilweise holzverschalt
- b) Farbton: z. B. erdbraune und sonstige gedeckte Farbtöne
- c) Unzulässig sind Kunststoffe, Metall und sonstige, grell leuchtende Farbtöne

2.4 Äußere Gestaltung anderer baulicher Anlagen  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Stützmauern sind bis max. 1 m Höhe zulässig
- b) Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig
- c) Pergolen sind als Holzkonstruktion mit offenem Dach zulässig